

**EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
POPESCU MARIA
AUTORIZATIA 15464**



C.F. 35449 UAT MALDAREȘTI, JUD. VALCEA

-DECEMBRIE 2024 –

SCOPUL EVALUARII : Reevaluarea imobilelor proprietate publica a com. Maldaresti

DATA EVALUARII : 31 decembrie 2024

DATA RAPORTULUI : 20 martie 2025

PROPRIETAR: UAT Maldaresti

ADMINISTRATOR: Primaria Comunei Maldaresti

CLIENT: Primaria Comunei Maldaresti

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu pot fi copiate in parte sau in totalitate si nu pot fi transmise unor terti fara acordul scris in prealabil al evaluatorului si al clientului

SINTEZA RAPORTULUI DE REEVALUARE

Obiectul reevaluării îl constituie clădirea Dispensar uman și terenul aferent, proprietate publică a comunei Maldaresti, jud. Valcea.

SINTEZA RAPORTULUI DE REEVALUARE

Obiectul reevaluării îl constituie clădirea Dispensar uman și terenul aferent, proprietate publică a comunei Maldarești, jud. Valcea.

Imobilele Dispensar uman și terenul aferent sunt situate în comuna Maldarești, jud. Valcea, sunt înscrise în Cartea Funciara 35449 și au atribuite nr. Cadastrale 35449 și 35449-C1. Clădirea Dispensar uman a fost dobândită prin construire în anul 1976 și reabilitată conform Autorizației de construire nr. 5003/12.11.2008, și a Procesului verbal de recepție nr. 4025/17.09.2008.

Scopul prezentului raport de evaluare este determinarea valorii juste a clădirii Dispensar uman, la data de 31.12.2024 pentru respectarea dispozițiilor Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice aprobată prin Legea nr. 493/2003, modificată și completată de Ordonanța Guvernului nr. 3/2005, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 103/2007 aprobată prin Legea nr. 79/2008.

Valoarea proprietății a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Certificarea evaluării ; (1) Generalități – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;

(2) Dreptul de proprietate asupra imobilelor supuse evaluării – cu informații referitoare la proprietar;

(3) Evaluarea imobilelor – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită;

Având în vedere metodologia de determinare a valorii juste, opinia evaluatorului este că valoarea justă a imobilelor „Dispensar uman” și terenul aferent situate în com. Maldarești, jud. Valcea înscrise în Cartea Funciara nr. 35449, estimată prin metoda costurilor este de:

Nr. Crt	Denumire activ	Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Anul și luna intrării în patrimoniu / Anul și luna ultimei reevaluări	Valoarea înregistrată în contabilitate	Valoarea justă estimată de evaluator	Diferențe din reevaluare de înregistrat în contab. la data reevaluării
1	Dispensar uman	35449-C1	350	1975 / dec.2024	691.220	919.560	228.340
2	Teren aferent	35449	374	2014/ dec.2024		15.960	15.960

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de impozitare a imobilului;

- Valoarea este o predicție ;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR.

Cu stimă, Maria POPESCU



RAPORT DE REEVALUARE DISPENSAR UMAN COM. MALDAREȘTI, JUD. VALCEA

	Declaratie de conformitate.....	
1	Generalitati	
1.1	Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii	
	Clientul si destinatarul raportului.....	5
1.2	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	5
1.3	Data estimarii valorii.....	7
1.4	Moneda raportului.....	7
1.5	Standardele aplicate.....	7
1.6	Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii).....	7
1.7	Clauza de publicare și restrictii de utilizare, publicare si difuzare.....	8
1.8	Responsabilitatea față de terți.....	8
1.9	Ipoteze si conditii limitative	
1.9.1	Ipoteze.....	8
1.9.2	Conditii limitative.....	9
2	Abordari in evaluare.....	9
3	Dreptul de proprietate asupra imobilului	
3.1	Clientul	10
3.2	Proprietarul	10
3.3	Dreptul de proprietate.....	10
4	Reevaluarea activelor	
4.1	Descrierea proprietatii.....	10
4.2	Descrierea constructiei din punct de vedere structural.....	10
4.3	Abordarea prin metoda costurilor de reconstructie.....	11
4.4	Abordarea prin metoda costurilor de inlocuire.....	11
5	Teren aferent Dispensar uman.....	14
5.1	Ipoteze de lucru „Cea mai buna utilizare.....	14
5.2	Abordari in evaluare „Metoda prin piata”	15
5.3.	Evaluare teren domeniul public	15
6	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului	
5.1.	Opinia evaluatorului cu privire la valoarea justa a cladirii.....	19
5.2	Opinia evaluatorului cu privire la valoarea justa a terenului.....	20

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Identificarea si competenta evaluatorului

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre: **POPESCU Maria** evaluator autorizat ANEVAR, membru titular cu specializarea EPI cu Legitimatia 15464 .

Certificare

Prin prezenta, evaluatorul certifica urmatoarele:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicata cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul de etica al meseriei sale;
- Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la AON ROMANIA, asigurare care acopera si activitatea de evaluare
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;

Maria POPESCU - Evaluator autorizat ANEVAR



1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul reevaluării îl constituie clădirea Dispensar uman și terenul aferent, proprietate publică a comunei Maldarești, jud. Valcea.

Imobilele Dispensar uman și terenul aferent sunt situate în comuna Maldarești, jud. Valcea, sunt înscrise în Cartea Funciara 35449 și au atribuite nr. Cadastrale 35449 și 35449-C1. Clădirea Dispensar uman a fost dobândită prin construire în anul 1976 și reabilitată conform Autorizației de construire nr. 5003/12.11.2008, și a Procesului verbal de recepție nr. 4025/17.09.2008.

Scopul prezentului raport de evaluare este determinarea valorii juste a clădirii Dispensar uman, la data de 31.12.2024 pentru respectarea dispozițiilor Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice aprobată prin Legea nr. 493/2003, modificată și completată de Ordonanța Guvernului nr. 3/2005, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 103/2007 aprobată prin Legea nr. 79/2008.

Clientul și destinatarul raportului Prezentul Raport de evaluare se adresează Primăriei comunei Maldarești, jud. Valcea, în calitate de utilizator. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Activele din sectorul public sunt acele active deținute și/sau controlate de către entități publice, în scopul furnizării de bunuri sau servicii publice.

Principiile care se aplică la evaluarea activelor din sectorul public sunt, în esență, aceleași ca și pentru orice alte active.

Evaluarea activelor din sectorul public se poate face în mai multe scopuri, care includ raportarea financiară și analize cost-beneficiu sau economice, realizate de către entități guvernamentale sau cvasi-guvernamentale, fie pentru a determina dacă un activ din sectorul public este utilizat și întreținut eficient, fie pentru stabilirea prețului de monopol al serviciilor.

Proprietatea din sectorul public cuprinde atât active ale proprietății generatoare de numerar, cât și ale proprietății negeneratoare de numerar, ca și active specializate, incluzând: *activele de patrimoniu și protejate, active de infrastructură, clădiri/ construcții publice, rețelele de utilități publice, și active recreaționale.*

Pentru majoritatea scopurilor, evaluările conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară trebuie făcute prin folosirea valorii juste.

Aceasta este o aplicare specifică a *valorii juste*, care poate solicita mai multe ipoteze restrictive decât se solicită în general. Standardul Internațional de Aplicație în Evaluare 1, Evaluarea pentru raportarea financiară, comentează cerințele specifice de evaluare în optica standardelor de contabilitate.

Valoarea justă se utilizează, în general, pentru raportarea financiară, atât a *valorii de piață*, cât și a *valorilor nebazate pe piață*. Când se poate stabili *valoarea de piață* a unui activ, această valoare va fi egală cu *valoarea justă*.

Valoarea justă este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși în multe cazuri prețul, care ar fi corect între cele două părți, ar putea să fie egal cu cel obținabil pe piață, pot să existe și cazuri când estimarea *valorii juste* ar presupune luarea în considerare a unor elemente care nu fac parte din cele specifice estimării *valorii de piață*.

O utilizare uzuală a *valorii juste* este determinarea prețului care este corect pentru acționariatul unei întreprinderi, când unele sinergii particulare între două

părți ar putea arăta că prețul, care este corect între aceste două părți, este totuși diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață, în ansamblul ei.

Potrivit Ordonanța Guvernului Nr. 81 din 28 august 2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003 modificată și completată de- Ordonanța Guvernului nr. 3/2005; Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 103/2007; Legea nr. 79/2008:

ART. 2¹ Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

ART. 9 Activele fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, care nu se supun amortizării, sunt următoarele:

a) bunurile care aparțin domeniului public al statului și al unităților administrativ-teritoriale potrivit legii, inclusiv investițiile efectuate la acestea;

e) terenurile;

În conformitate cu Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice aprobate prin ORDIN Ministrului Finantelor Publice Nr. 3471 din 25 noiembrie 2008:

Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din cap. II "Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

În situația în care valoarea justă nu se determină în baza evaluărilor efectuate de evaluatori autorizați, valoarea justă la data bilanțului se determină de o comisie numită de conducătorul instituției publice.

Evaluarea la data bilanțului

Un activ fix corporal trebuie prezentat în bilanț la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate de valoare.

Ajustările de valoare cuprind toate corecțiile destinate să țină seama de reducerile valorilor activelor individuale, stabilite la data bilanțului, indiferent dacă acea reducere este sau nu definitivă.

Ajustările de valoare pot fi ajustări permanente, denumite și amortizări, și/sau ajustări provizorii, denumite în continuare ajustări pentru depreciere în funcție de caracterul permanent sau provizoriu al deprecierei activelor fixe corporale.

Ajustări pentru depreciere

Instituțiile publice pot înregistra ajustări pentru deprecierea activelor fixe corporale la sfârșitul exercițiului financiar, pe seama cheltuielilor (contul 291).

În situația în care ajustarea devine total sau parțial fără obiect, întrucât motivele care au dus la reflectarea acesteia au încetat să mai existe într-o anumită măsură, atunci acea ajustare trebuie diminuată sau anulată printr-o reluare corespunzătoare la venituri.

În situația în care se constată o depreciere suplimentară față de cea care a fost reflectată, ajustarea trebuie majorată.

Deprecierea unui activ fix corporal poate apare în situațiile:

- deteriorării fizice a activului;
- încetării sau apropierii încetării cererii sau nevoii de servicii furnizate de activ;
- bunul va fi inutilizabil sau trebuie cedat;
- există o decizie de oprire a construcției unui activ înainte de terminare sau punere în funcțiune;
- performanța sa în furnizarea serviciilor este inferioară celei preconizate;
- modificări de tehnologie sau legislație în domeniu.

1.3.Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la data de 31.12.2024, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este 31.12.2024.

1.4. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR .

1.5.Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR ediția 2022:

Standarde generale SEV 100

Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)

GEV 500 Determinarea valorii impozabile a clădirilor

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

1.6.Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea justă așa cum a fost ea definită în Ordonanța nr. 81 din 28 august 2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, modificată de Legea nr. 116 din 4 mai 2021 și de Legea nr. 79 din 8 aprilie 2008;

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documentele puse la dispoziție de către client.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

-Cursul de referinta al monedei nationale ;

-Publicatii letrice precum si din spatiul virtual privind piata imobiliara.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7. Clauza de publicare Restrictii de utilizare, publicare si difuzare:

Raportul de evaluare nu poate fi publicat si inclus într-un document destinat publicității.

Restrictii de utilizare, publicare si difuzare:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.9. Ipoteze si conditii limitative

1.9.1. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentele sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.9.2. Condiții limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (plan de amplasament și delimitare a imobilului); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

2. Abordările în evaluare aplicabile sunt: abordarea prin cost pentru valoarea justă, așa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare și în Ordonanța nr. 81 din 28 august 2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, modificată de Legea nr. 116 din 4 mai 2021 și de Legea nr. 79 din 6 aprilie 2008;

Valoarea justă nu include TVA.

În determinarea valorii juste se poate aplica doar o singură abordare în evaluare, în condițiile în care nu există informații suficiente pentru aplicarea celorlalte abordări, fiind obligatoriu însă ca aceasta să fie abordarea prin cost pentru valoarea justă. În această situație, evaluatorul va trebui să precizeze în raportul de evaluare care sunt argumentele neaplicării uneia sau a celorlalte două abordări în evaluare.

Abordarea prin cost pentru valoarea justă constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce deprecierea fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Nu se vor aplica deprecieri economice/ externe. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare. Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând

de ce a fost luat în considerare acest cost. Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi prezentate în raportul de evaluare. Deprecierea fizică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă deprecieri funcțională nefuncționarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia. Atunci când se utilizează costul de înlocuire nu este cazul să se determine deprecieri funcțională. În abordarea prin cost pentru valoarea justă, costul de nou nu include profitul sau stimulentele dezvoltatorului imobiliar și nici eventualele costuri de finanțare.

3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

3.1 Clientul: Evaluarea s-a realizat la solicitarea Primăriei Comunei Maldarești, jud. Valcea

3.2 Proprietar: Comuna Maldarești, jud. Valcea

Dispensarul uman este înscris în Anexa 48 a HG 1362 din 27.12.20021 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Maldarești, jud. Valcea.

3.3 Dreptul de proprietate:

-Clădirea "Dispensar uman" este proprietate publică a comunei Maldarești, jud. Valcea în administrarea Primăriei Comunei Maldarești, jud. Valcea.

- Clădirea a fost executată în anul 1975 și reabilitată în anul 2008, conform Autorizației de construire nr. 5003/12.11.2008, și a Procesului verbal de recepție nr. 4025/ 17.09. 2008.

Datele tehnice ale clădirii sunt:

-Suprafața construită = 175 mp

-Suprafața construită desfășurată = 350 mp

-Regimul de înălțime = P+1E

- Terenul pe care este amplasat "Dispensarul uman" este proprietate publică a comunei Maldarești, jud. Valcea în administrarea Primăriei Comunei Maldarești, jud. Valcea.

- Suprafața teren aferentă "Dispensarului uman" de 374 mp este înscrisă în Cartea Funciara a UAT Maldarești, jud. Valcea sub nr. 35449 și are numărul cadastral 35449.

4. Reevaluarea activelor

4.1. Descrierea proprietății "Dispensarul uman" este situat în centrul comunei Maldarești, jud. Valcea pe str. Ciupa. Zona este ultracentrală, administrativă în care sunt amplasate sediile instituțiilor importante Primăria, Școala gimnazială, Poliția, magazine, pensiuni.

Clădirea a fost dată în folosință în anul 1976, alcătuită dintr-un corp, cu regim de înălțime parter și 1 etaj.

Clădirea adaposteste activități medicale și anume: medic de familie și farmacie.

4.2. Descrierea construcției din punct de vedere structural

Fundarea clădirii s-a făcut pe teren tare cu fundații continue sub zidurile portante.

Structura de rezistență este constituită din zidărie de cărămidă normală cu planșee din beton armat monolit. Învelitoarea este de tip șarpantă acoperită cu tablă tip Lindab..

De asemenea, tamplăria confecționată și montată în anul 2008, este realizată din PVC cu geam termopan.

Finisajele sunt obișnuite, vopsitoriile lavabile și pardoseli din gresie.

Clădirea este bine întreținută.

Circulația între nivelurile clădirii se asigură prin scări interioare, dimensionate corespunzător fluxurilor de evacuare în caz de incendiu.

RETELE EDILITARE: Imobilul studiat este echipat cu rețele tehnico – edilitare, zona beneficiind de alimentare cu energie electrică, apă-canalizare.

CIRCULAȚII: Accesul principal la proprietate se face din str. Ciupa.

4.3. Abordarea prin metoda costurilor - Costuri de reconstructive - Editura IROVAL 2024 - SURSA 1

FUNDAȚIE, STRUCTURĂ, ÎNVELITOARE, FINISAJ, INSTALAȚII ELECTRICE, INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE,

Denumire		pret carte	indice 2024 - 2025	cost actualizat 2024 - 2025	Sc mp	Cost lei
Fundații de beton simplu și cuzineți armați	FCV1	395.2	1.7404	687.8	175	120,368.50
Suprastructura	7ZIDCAR24ES	656.9	2.1627	1,420.7	350	497,245.00
Învelitoare tablă zincată	INVTL	340.4	2.1078	717.5	175	125,562.50
Finisaj obișnuit fără scară	FOBFS	918.1	1.9406	1,781.7	350	623,595.00
Scară obișnuită cu trepte gresie și parapet din lemn	SCAGRES	3,662.2	2.0128	7,371.2	4	29,484.80
Instalații electrice	ELINGR	82.4	3.9102	322.2	350	112,770.00
Încălzire cu traseu țeavă cupru și corp static din fontă, bimetel (INCELFS)	INCELFS	172.5	2.1171	365.2	350	127,820.00
Instalații sanitare - Lavoar + WC (sanitare obișnuite)	LAVWC	1,424.6	3.4920	4,974.7	2	9,949.40
LAVWCCL						
Finisaj cu tencuială drișcuită și vinarom	(FVINAR)	149.4	2.5027	373.9	350	130,865.00
COST DE NOU CU TVA						1,777,660.20
COST DE NOU FARA TVA					19%	1,493,832.10
COST DE NOU UNITAR		LEI/MP			350	4,268.09
COST DE NOU UNITAR		EURO/MP			4.9741	858.06

4.4. Abordarea prin metoda costurilor - Costuri de costuri de inlocuire cu indicii de actualizare a costurilor istorice, determinate pe baza preturilor istorice(1965-1981), cu preturile unitare calculate in cataloagele de reevaluare a mijloacelor fixe, cladiri si constructii special

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUARII -SURSA 2			
Sursa costului de nou:		Catalog 124 - Fisa nr. 8A	
Denumire cladire:	DISPENSAR UMAN		
Incardare cladire:	Subgrupa 1.6.2.1.Constructii pentru ocrotirea sanatatii		
Adresa proprietate:	com. Maldaresti, jud. Valcea		
CARACTERISTICI TEHNICE			
Tipul constructiei		cladire pentru ocrotirea sanatatii	
Regim de inaltime			P+1E
Aria desfasurata Ad	(mp)		350.00
Aria construita Ac	(mp)		175.00
Aria utila Au	(mp)		
Inaltime medie	(m)		2.75

RAPORT DE REEVALUARE DISPENSAR UMAN COM. MALDARESTI, JUD. VALCEA

Elemente structurale si nestructurale	Specificatie	Descriere	Stare tehnica
	Infrastructura	beton	foarte buna
	Suprastructura	lemn	foarte buna
	Inchideri	zidarie , tamplarie	foarte buna
	Compartimentari	zidarie caramida	foarte buna
	Plansee	lemn	foarte buna
	Acoperis	sarpanta	foarte buna
	invelitoare	tabla zn	foarte buna
	Pardoseli	mozaic, gresie	foarte buna
	Finisaje interioare	tencuieli, vopsitorii lavabile	foarte buna
	Finisaje exterioare	tencuieli, vopsitorii lavabile	foarte buna
Tamplarie	pvc cu geam termopan	foarte buna	
Instalatii, utilitati	Electrice	da	foarte buna
	Termice	da	foarte buna
	Apa canalizare	da	foarte buna
	Instalatii gaze	da	foarte buna
	Telecomunicatii	nu	
DETERMINAREA COSTULUI DE NOU			
Cost de nou unitar la nivel 01.01.1965	Constructii	86%	778.30
	Instalatii electrice	4%	36.20
	Instalatii sanitare	2%	18.10
	Instalatii incalzire	8%	72.40
	Cost de nou unitar necorectat (valori 1965)		905.00
	CORECTII		
	inaltimea incaperii	0.94	-54.30
	invelitoare tabla	8	8.00
	centrala termica	37	37.00
	inst electrice	31	31.00
	Total corectii		21.70
	Cost de nou unitar corectat (valori 1965)		926.70
DETERMINAREA COSTULUI DE NOU (valori 1965)			324,345.00
K	Buletinul documentar "Expertiza tehnica"		46,090.28
DETERMINAREA COSTULUI DE NOU = (Pbi x Ad x K/ 10.000			1,494,915.15
COST DE NOU fara TVA (lei)			1,256,231.22
COST DE NOU fara TVA (euro)		4.9741	252,554.48
COST DE NOU UNITAR		(lei /mp)	3,589.23
COST DE NOU UNITAR		(euro /mp)	721.58

RECONCILIARE COST DE NOU UNITAR

Sursa cost de nou	Cost de nou unitar (euro)	Diferenta
1. Cataloage IROVAL	858,60	

RAPORT DE REEVALUARE DISPENSAR UMAN COM. MALDARESTI, JUD. VALCEA

2. Metoda costurilor cu indicii de act. 721,58

Cost de nou unitar selectat 721,58 euro

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE NORMALE

Se determină deprecierea normală conform Tabelului nr. 18 din Anexa 2 la Gev 500, corespunzător subgrupeii, structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei cronologice ponderate a clădirii. La determinarea deprecierei pentru vârste (vechimi) necuprinse în tabele se va folosi interpolarea.

Varsta efectivă a construcției (V_e) = 46 ani

Starea tehnică a construcției = foarte bună (FB)

Mediul de folosință : Mediu normal

$D_{fn} = D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (V_e - V1)$ unde :

- D_{fn} = Depreciere fizică normală

- $D1^*$ = Depreciere fizică normală pentru vechimea $V1$ (%) preluat din GEV 500 –Anexa 2

- $D2^*$ = Depreciere fizică normală pentru vechimea $V2$ (%) preluat din GEV 500 –Anexa 2

- $V1$ = Vechimea $V1$ (ani)

- $V2$ = Vechimea $V2$ (ani)

-Varsta efectivă (ani)

	VECHIME	DEPRECIERE
($V1$)	45	43
Varsta efectivă(V_e)	48	46
($V2$)	50	48

Având în vedere faptul că în anul 2008 au fost efectuate reparații capitale asupra construcției calculăm deprecierea lucrărilor de reparații pentru vechimea reparațiilor de 16 ani astfel :

	VECHIME	DEPRECIERE
($V1$)	15	13
Varsta efectivă(V_e)	16	14
($V2$)	20	18

În conformitate cu ANEXA 45 a Ghidului Indicativ P135/1999 cuprinzând ponderea subansamblurilor constitutive ale mijloacelor fixe din Grupa I-Cladiri, deprecierea fizică a construcției este de :

structura de rezistență	40	46%	18.4
anvelopă	17	14%	2.38
finisaje	25	14%	3.5
instalații	18	14%	2.52
	100		26.8

COST DE NOU = 1.256.231,22 - lei

VALOARE JUSTA = COST DE NOU – DEPRECIERE FIZICĂ

VALOARE JUSTA = 1.256.231,22 – 1.256.231,22 x 26,8 % = 919.560 lei

5.Teren aferent Dispensar uman

Terenul este situat în comuna Maldaresti, jud. Valcea în punctul « Dispensar uman », este înscris în Cartea Funciara 35449 are atribuit nr. cadastral 35449. Terenul este situat în intravilanul localității cu suprafața de 374 mp, categoria de folosință curți construcții având ca vecinătăți: N-str. Ciupa, S- teren aferent școala gimnazială nouă, E- Caminul Cultural Maldaresti, V – Anexa garaje proprietate publică. Terenul are acces direct din calea publică și este racordat la utilități. Terenul este de formă dreptunghiulară, este împrejmuit pe laturile nordică și estică.

5.1. Ipoteze de lucru „Cea mai bună utilizare” Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare. Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare este analizată în situația terenului liber sau considerat a fi liber. În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber). Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Criterii CMBU	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Max prod
Utilizare analizată				
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	da
Instituiții publice	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren comercial, rezidențial și pentru instituții publice. Menționez că utilizarea actuală pentru instituții publice (spații pentru ocrotirea sănătății) reprezintă cea mai bună utilizare a proprietății, așa cum este actualmente. Utilizarea pentru instituții publice a terenului, îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: o este fizic posibilă o este permisă legal o este fezabilă financiar o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului considerat liber)

5.2. Abordări în evaluare „Metoda prin piață” În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui

nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost publicate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Stocul de terenuri cu suprafețe comparabile si poziție apropiată este la momentul actual scăzut. Ofertele de vanzare ale terenurilor similare din zona sunt cuprinse între 8 EUR/mp si 20 EUR/mp. In metoda prin piața valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vanzare(motivatia), condiții de piața(data vanzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai buna utilizare.

5.3. Evaluare teren domeniul public al com. Maldaresti, jud. Valcea

Au fost gasite mai multe oferte din care au fost alese pentru calcul 3 comparabile, amplasate astfel: Comparabila 1: Prima comparabila folosita teren intravilan in suprafata de 2200 situat in comuna Maldaresti, jud Valcea. Este situat in com. Maldaresti, si 4 km de orasul Horezu. Terenul este fara litigii are Cadastru si intabulare. Utilitati: apa curenta la strada, curent racordat, Pret ofertat de 12,75 eur/mp; Comparabila 2: A doua oferta este teren intravilan, in orasul Horezu, jud valcea, intabulat, cadastrat, fara litigii. Suprafata 2640mp cu o deschidere stradala de 21 ml. Ideal pt orice tip de constructie. Pretul este 15 Euro/ mp, negociabil; Comparabila 3: A treia oferta comparabila este un teren 5000 m2 , in comuna Slatioara, jud. Valcea. Pret : 8 euro /m2 (negociabil).

Nr. crt	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Oferte		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Drepturi de proprietate transmise	netransmisibil	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale	propr. publica	rezidential	rezidential	rezidential
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	similare	similare	similare
5	Condițiile pieței:	20.03.2025	20.03.2025	20.03.2025	20.03.2025
6	Localizare:	com. Maldaresti	com. Maldaresti	oras horezu	com. slatioara
7	Locație comparabilei vs locație subiect:	central	semicentral	semicentral	semicentral
8	Caracteristici fizice	plan	plan	plan	plan
8.1.	Suprafața (mp):	374	2200	2640	5000
8.2.	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
8.3.	Front stradal - aprox :	13.79	neprecizat	16.62	neprecizat
8.4.	Topografie:	plan	plan	plan	plan
9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da/da/da/nu	da/da/da/nu	da/da/da/nu	da/da/da/nu
10	Zonare:	centrala	rezidential	rezidential	rezidential

11	Cea mai buna utilizare:	institutiile publice	rezidential	rezidential	rezidential
	data	20.03.2025	20.03.2025	20.03.2025	20.03.2025
	Suprafata [mp]	374	2200	2640	5000
	PREȚ VÂNZARE EUR		28000	40000	40000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp)		12.75	15.00	8.00
CRITERIU DE COMPARATIE					
TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-0.6375	-0.75	-0.4
	Pret de vanzare ajustat		12.1125	14.25	7.6
DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0	0	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		12.1125	14.25	7.6
RESTRICTII LEGALE					
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	institutiile publice	rezidentiale	rezidentiale , turistic	rezidentiale , turistic
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		0	0	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		12.1125	14.25	7.6
CONDITII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		0	0	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		12.1125	14.25	7.6
CONDITII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		0	0	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		12.1125	14.25	7.6
CONDITII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	26.02.2024	23.02.2024	25.02.2024	20.02.2024
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		0	0	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		12.1125	14.25	7.6
CORECȚII SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
LOCALIZARE					
	Localizare				
	Locație comparabilei vs locație subiect:	com. Măldăresii	com. Măldăresii	oras horezu	com. siatioara
	Ajustările aplicate pt. localizare sunt		0%	-15%	-5%
	Ajustare totala pentru localizare		0.00	-2.14	-0.38
	Preț ajustat (EUR/mp)		12.11	12.11	7.22
CARACTERISTICI FIZICE					
	Marime (dimensiune)	374	2200	2640	5000
	Ajustare unitara sau procentuala		5%	5%	10%
	Ajustare totala pentru dimensiuni		0.61	0.61	0.72
	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulata	regulata	regulata	regulata
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru forma si front		0.00	0.00	0.00
	Topografie	plan	plan cu o cladire	plan	plan

Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-5%
Ajustare totala pentru topografie		0.00	0.00	-0.36
Pret corectat (EUR/mp)		12.72	12.72	7.58
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/da/da/nu	da/nu/nu/nu	la poarta	nu/nu/nu/nu
Ajustare unitara sau procentuala		-25%	-15%	-25%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		-3.18	-1.91	-1.90
Preț ajutat (EUR/mp)		9.54	10.81	5.69
ZONARE / CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Zonarea /	central	rezidential	rezidential	rezidential
CMBU	instituti publice	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala		-0.95	-1.08	-0.57
Preț ajustat (EUR/mp)		8.58	9.73	5.12
Preț corectat (Eur/mp)		14.00	28.00	25.00
Ajustare totală netă	(absolut)	4.17	5.27	2.88
	(procentual)	32.67%	35.14%	36.04%
Ajustare totală brută	(absolut)	-4.17	-5.27	-2.88
	(procentual)	-35%	-40%	-40%
Suprafața mp	374			
Opinie € / mp	8.58			
Valoare estimată _EURO (rotunjită)	3208.92			
Valoare _LEI (rotunjită)	15,961			
Curs valutar	4.9741			
Data evaluarii	20.03.2025			

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții. **AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII** Au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea nu sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

Drept de proprietate :

- nu au fost necesare corectii;

Restricții legale :

- nu au fost necesare corectii;

Condiții de finanțare:

- nu au fost necesare corectii;

Condiții de vânzare:

- nu au fost necesare corectii;

Cheltuieli imediat după cumpărare:

- nu au fost necesare corectii;

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect. A fost necesara ajustarea comparabilei 2 avand in vedere ca terenul este situat in orasul horezu cu oferte de vanzare la

RAPORT DE REEVALUARE DISPENSAR UMAN COM. MALDARESTI, JUD. VALCEA

un pret mai mare, si ajustarea comparabile 3 avand in vedere ca terenul este situat in com. Slatioara cu oferte de vanzare la un pret mai mare.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. A fost necesara ajustarea celor trei comparabile avand in vedere ca suprafata ofertelor este mai mare decat suprafata subiect.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI Comparabilele utilizate au CMBU similara (teren intravilan constructii) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundatiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului. Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect. A fost necesara ajustarea Comparabilei 3 avand in vedere ca se precizeaza ca proprietatea este traversata de un parau.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peieti, en ei, GPL etc), sa conduca la rezolvarea acestei situatii. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara. Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, in sa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare. Comparabila 1: apa, en. electrica (-25 %) Comparabila 2: en/apa/canal in zona - inferior (15 %) Comparabila 3: en. electrica, - inferior (25 %). Nivelul ajustarilor tine cont de

cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile. Explicarea ajustarilor : - s-a ajustat negativ statutul de oferta pentru toate comparabilele avand in vedere ca pretul nu este rezultat dintr-o tranzactie ci este pretul de oferta, nu s-au facut ajustari pentru drepturi de proprietate transmise, restrictii legate de coeficienti urbanistici (PUG, POT, CUT), conditii de finantare, conditii de vanzare, cheltuieli imediate dupa achizitionare si conditii de piata pentru subiectul si ofertele comparabile sunt similare din acest punct de vedere; - pentru localizare nu au fost necesare efectuarea de ajustari - pentru suprafata terenurilor nu au fost aplicate ajustari.

- pentru dotarea cu utilitati: au fost aplicate ajustari pentru ca toate comparabilele nu au utilitati. Grila datelor de piata este anexata la prezentul raport de evaluare.

6. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

6.1. Opinia evaluatorului cu privire la valoarea justa a cladirii „Dispensar uman” CONCLUZII

VALOARE JUSTA CLADIRE PROPRIETATEA PUBLICA A STATULUI Documentatie cadastrala – DA (suprafata reiese distinct din documentatia cadastrala)

Utilizare declarata	Scd	Vechime	Metodologie	Valoare justa (lei)	Valoare justa unitara (lei/mp)	Valoare justa unitara (euro/mp)
Spatii pentru ocrotirea sanatatii	350	28,8	Abordare prin cost	919.560	2627,30	528,20

6.2. Opinia evaluatorului cu privire la valoarea justa a terenului aferent

Din analiza și interpretarea informațiilor prezentate în tabel, rezultă că valoarea de piață estimată a terenului evaluat este de 8,58 Eur/mp, tinand cont de faptul că acest model de

6.2. Opinia evaluatorului cu privire la valoarea justa a terenului aferent

Din analiza și interpretarea informațiilor prezentate în tabel, rezultă că valoarea de piață estimată a terenului evaluat este de 8,58 Eur/mp, ținând cont de faptul că acest model de comparație se apropie cel mai mult de terenul supus evaluării, atât ca dimensiuni, forma cât și ca localizare. Valoarea de piață obținută prin aplicarea metodei comparației este de $V_p, \text{ piața} = 374 \text{ mp} \times 8.58 \text{ eur/mp} = 3208,92 \text{ eur} \times 4,9741 \text{ lei/eur} = 15.960 \text{ lei}$ –valabila la cursul de schimb afișat de BNR în data de 31.12.2024.

ANEXE :

- Extras de Carte Funciara pentru informare

EVALUATOR AUTORIZAT

POPESCU MARIA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35449 Maldaresti

Nr. cerere 26105
Ziua 19
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare
100187576869



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Valcea, UAT Maldaresti, Loc. Maldaresti, Punctul " Dispensar Uman "

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35449	374	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	35449-C1	Jud. Valcea, UAT Maldaresti, Loc. Maldaresti, Punctul " Dispensar Uman "	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:175 mp; C 1_Dispensar uman_Domeniul public al comunei (Suprafață construită desfășurată= 350 mp, din care: parter= 175 mp, etaj 1= 175 mp), construit în anul 1976 din cărămidă acoperit cu tablă. Nu are Certificat de performanță energetică. Nu are lift.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17271 / 08/04/2014		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT. NR. 616, din 07/04/2014 emis de BIN STOIAN VASILE;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 35449 a imobilului cu numarul cadastral 35449/Maldaresti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 35446 inscris in cartea funciara 35446;	A1, A1.1
Act Normativ nr. Hotararea nr. 1362, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (Anexa nr.48- Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Maldaresti, Autorizatie de construire nr.5003/12.11.2008 eliberata de Primaria Maldaresti, Proces - verbal de receptie nr. 4025/17.09.2008, Adeverinta nr. 1021/19.03.2014 eliberata de Primaria Maldaresti, Certificat de atestare fiscala nr.1084/24.03.2014 eliberat de Primaria Maldaresti);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA MALDARESTI, CIF:2541541, (domeniul public) OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35446/Maldaresti, inscrisa prin incheierea nr. 13904 din 21/03/2014;	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA MALDARESTI, CIF:2541541, (domeniul public) OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35446/Maldaresti, inscrisa prin incheierea nr. 13904 din 21/03/2014;	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

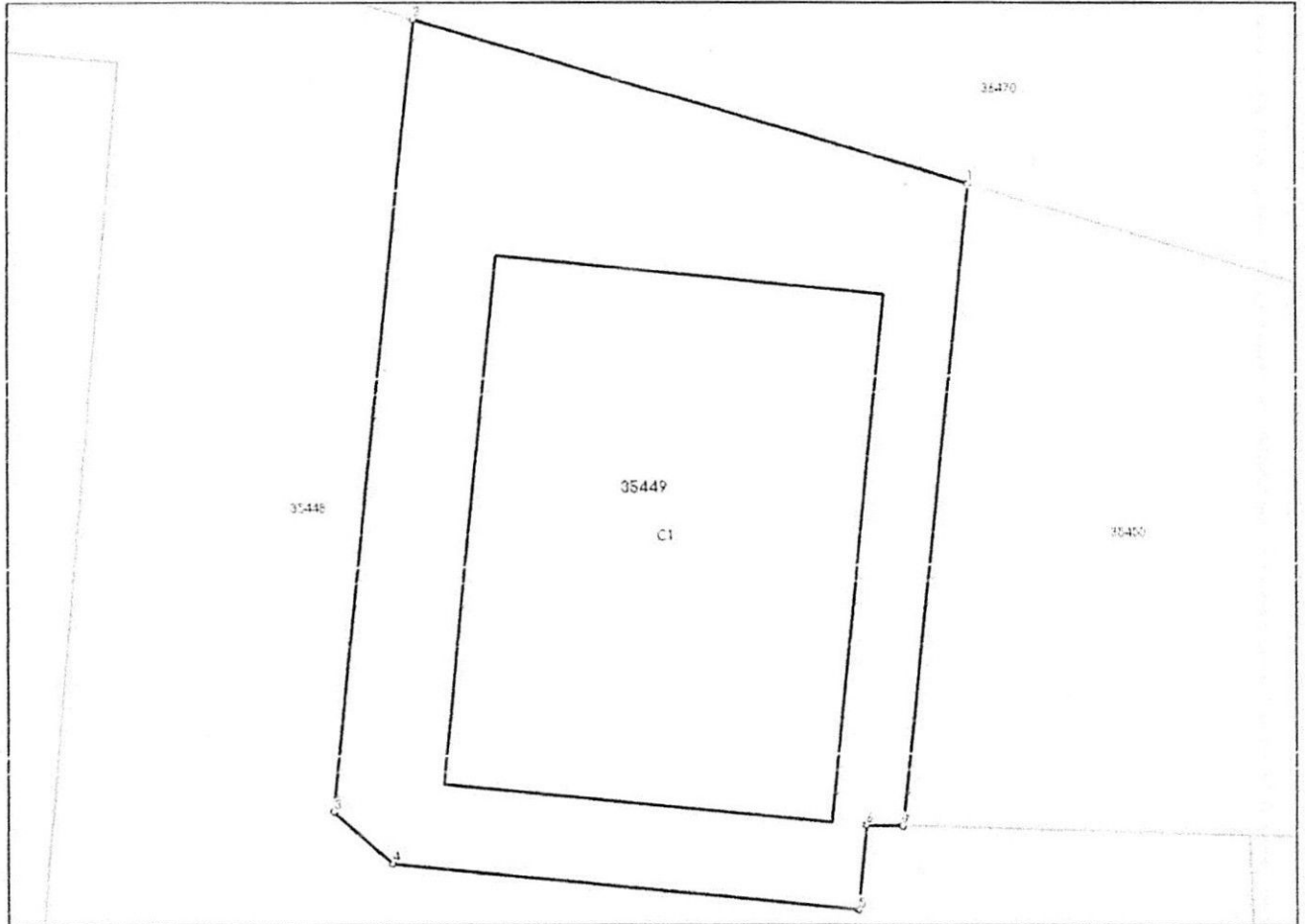
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35449	374	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	374	-	-	-	Punctul " Dispensar Uman "

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	35449-C1	construcții administrative și social culturale	175	Cu acte	S. construită la sol: 175 mp; C 1_Dispensar uman_Domeniul public al comunei (Suprafață construită desfășurată= 350 mp, din care: parter= 175 mp, etaj 1= 175 mp), construit în anul 1976 din cărămidă acoperit cu tablă. Nu are Certificat de performanță energetică. Nu are lift.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.749

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	23.15
3	4	2.292
4	5	13.554
5	6	2.5
6	7	1.059
7	1	18.798

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/03/2025, 11:48

COMPARABILA 1

Teren 2200 mp plus casa in constructie Maldaresti judetul Vâlcea

28.000 euro; 12,75 euro/mp

Vânzări

Descriere

Terenul are 2197 mp, liber de sarcini și beneficiază utilități, are curentul, strada asfaltată, unde se vor executa lucrări de apă plus canal, este amplasat în comuna Maldaresti, județul Vâlcea, într-o zonă liniștită, la marginea pădurii. Limita reprezintă un pârau, care oferă mai multe oportunități. În apropiere sunt mai multe obiective turistice, Conacul Maldăr, Culele Maldaresti, orașul Horezu la 4 km, mănăstiri, plus alte obiective turistice.. Casa are temelia și primul nivel executate. Prețul este în euro. [hidden information]

COMPARABILA 2

Oras Horezu, jud Valcea, DN67 Id intern: P9965

Central, 40.000 eur; 15 euro/mp

Caracteristici

- Oferit de Persoana fizica
 - Zona: Central
 - Suprafață teren: 2640 m²
 - Tip teren: Construibil
 - Clasificare teren: Intravilan
 - Front stradal: 21 m
 - Comision cumpărător: 3%
 - Utilități: Curent, Apă, Canalizare, Gaz
- Descriere

Oras Horezu, jud Valcea, DN67

Vanzare teren Oras Horezu, Jud. Valcea, intrarea in oras, Dealul Ulmului, dubla deschidere la DN67 - 21.50ml si la drum 16.62ml.

Are o suprafata de 2640mp, tarla 10, parcela 5.

Utilitati in zona. In vecinatate se construieste o pensiune turistica si un supermarket.

Terenul se afla in preajma mai multor puncte turistice (manastiri), deasemenea este aproape si de Trasalpina.

COMPARABILA 3

Valcea, Slatioara Vezi pe hartă

Valabil din 3/19/2025 1:17:15 PM

Teren intravilan 5000mp; 40 000 EUR negociabil; 8 euro/mp

Descriere

Vand teren intravilan, suprafata 5000mp, in comuna Slatioara, jud Valcea. Terenul (imprejmuit) se afla la strada principala, intr-o zona linistita, este pretabil atat pentru locuinta cat si pentru o pensiune, etc. De mentionat este faptul ca pe suprafata terenului, spre capatul lui, trece un rau, si are o portiune impadurita, facand acest loc deosebit!

Romimo_1726758418

Valcea, Milostea

Valabil din 3/6/2025 9:45:59 PM

vand teren intravilan 4900 mp la sosea Milostea, Slatioara, Valcea 8 EUR negociabil

Descriere

Vând teren intravilan 4900 mp în Milostea, Slătioara, județ Vâlcea, acces de la drumul asfaltat (strada Silozului DN 67), terenul este împărțit în stânga și dreapta șoselei astfel :
- 1010 mp intravilan cu front principal 25 mp și un front lateral 40 mp.
- 3900 mp din care 1900 mp intravilan cu front principal 25 mp și front lateral 156 mp .
Utilități : apă și curent.

Este situat la aproximativ 100 metri distanță de pensiunea Ronicson, asfalt, cartier case noi construite. Prețul este 8 euro mp negociabil . Romimo_1737823512

Vizualizări: 120

Teren agricol intravilan Bunesti, Valcea, 2138mp

Acum 4 zile **15.000 EUR; 7 euro/mp**

Teren intravilan agricol, situat in Comuna Bunesti, Valcea.

Terenul dispunde de o deschidere de 9.3 m la drumul asfaltat. Pe acest drum se gasesc utilitatile - apa, canal, electric. Sunt in executie lucrari pentru racordarea la rețeaua de gaz. Terenul a fost utilizat pentru agricultura. In prezent se afla plantati cativa nuci. Pe latura de NE a terenului se afla o mica padura si aveti acces la raul Govora. Pe latura dinspre SV, cea cu acces la drum, exista gard si o poarta.

Oras Horezu, Valcea, deschidere DN 67 Terenuri, Horezu ID: 3070941

Horezu, Valcea Acum 4 zile **47.260 EUR; 20 euro/mp**

Zona Central

Tip teren Teren construcții

Clasificare teren Intravilan

Suprafață teren (m²) 2363

Front stradal (metri) 16

Utilități Da

Zona Oras Horezu, Jud. Valcea,

Vanzare teren in suprafata de 2363mp, cu deschidere de 15.77ml, la DN 67, si la drum asfaltat 10ml. Taria nr 2, parcela 8.

Utilitati in zona, se construiesc o pensiune turistica.

In zona se afla mai multe puncte turistice (manastiri).

Id intern: P8410

Comision cumpărător: 3%

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#). ID: 3070941

Teren 9404 mp cu constructii in Slătioara Jud Valcea 73.169 €;

Spații Comerciale, Spații Industriale în Slătioara, Valcea, Slătioara

Imobil reprezentat de teren curți, construcții în suprafață de 8.723 mp (9.404,40 mp din măsurătorile cadastrale) și construcții situate pe acest teren – complex de morărit și panificație (compus din birou, o camera, tab. electric, 3 hale, o magazie, un hol și un grup sanitar) în suprafață de 400,40 mp, imobil situat în intravilanul comunei Slătioara, județul Vâlcea.